PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : primtemps 2008

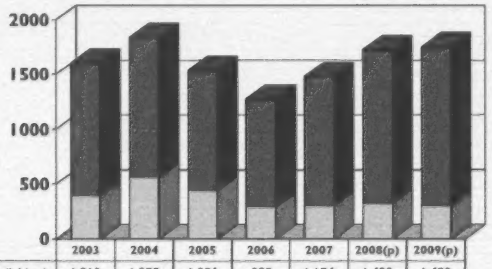
La demande de logements se maintient

La croissance économique, le solde migratoire positif et la confiance soutenue des consommateurs alimenteront la demande de logements dans la région de St. John's, tant cette année que l'année prochaine. En conséquence, les marchés de l'habitation se porteront bien jusqu'à la fin de 2008 et en 2009. Fort de son dynamisme récent, le secteur de la rénovation enregistrera plus de 800 millions de dollars de chiffres d'affaires par année au cours de la période prévisionnelle. Les coûts liés au logement en propriété étant plus élevés que jamais, certains acheteurs potentiels demeurent sensibles aux prix. La hausse du revenu des particuliers continuera toutefois de renforcer la confiance des consommateurs, et donc d'étayer plus solidement encore la demande globale de logements neufs et existants.

Figure 1

La construction résidentielle s'annonce vigoureuse

Logements mis en chantier – Région de St. John's



	2003	2004	2005	2006	2007	2008(p)	2009(p)
Log. individuels	1 213	1 275	1 096	985	1 174	1 400	1 450
Log. collectifs	391	559	438	290	306	325	300

Source : SCHL, (p) : prévisions

Table des matières

1 La demande de logements se maintient

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

3 Marché locatif

4 Taux hypothécaires

5 Resumé des prévions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® sont robustes

Le marché local de la revente a battu des records ces huit dernières années, et cette tendance devrait se poursuivre. La SCHL prévoit que le nombre de transactions dépassera la barre des 4 000 en 2008 comme en 2009. Selon ces prévisions, le volume des ventes S.I.A.® se hissera à 4 250 cette année, puis s'établira à 4 200 l'an prochain. Étant donné que la plupart des ventes de logements neufs s'effectuent désormais par l'entremise du S.I.A.®, l'accélération continue de la production d'habitations aura une incidence positive sur le total des ventes S.I.A.® durant la période visée par les prévisions. La demande demeurera forte en 2008 et 2009, mais la croissance des ventes sera quelque peu limitée, car le niveau d'activité sans précédent de ces derniers mois a réduit de moitié le nombre d'inscriptions courantes. La vigueur de la demande, conjuguée à l'amenuisement des stocks, a entraîné un resserrement du marché qui place les acheteurs dans une situation difficile. Cette dynamique fait en sorte que les habitations les plus convoitées suscitent des offres multiples, supérieures au prix d'inscription. Compte tenu du tassement de l'offre sur le marché de la revente local, les acheteurs ont de plus en plus de mal à trouver des logements qui leur conviennent, tant sur le plan du prix que sur celui des commodités. Cela a incité bien des personnes qui n'en sont pas à leur premier achat ou qui souhaitent acquérir une propriété d'un cran supérieur à se tourner vers le marché du neuf. Un nombre croissant d'accédants à la propriété préfèrent toutefois acheter un logement existant en raison du fossé qui se creuse entre les prix du neuf et ceux de l'existant, ce qui rend le marché de la revente plus tendu encore.

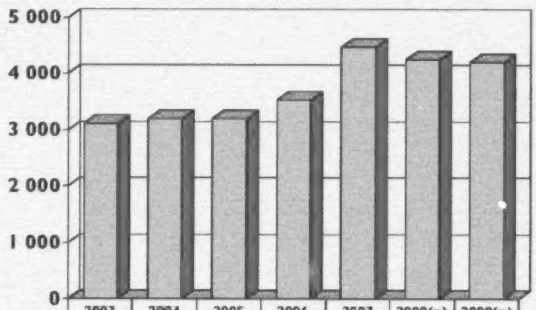
Le marché de la revente favorise les vendeurs

Après avoir favorisé les vendeurs trois années de suite, le marché de l'existant de St. John's est devenu équilibré en 2005. Il l'est cependant resté moins d'un an, la robustesse des ventes ayant été neutralisée par une soudaine et forte poussée des inscriptions courantes. En fait, le bond enregistré au titre des inscriptions courantes en 2006 a porté l'offre à un sommet inégalé depuis 1999, et le marché de la revente a été favorable aux acheteurs jusqu'au milieu de 2007. Les tendances récentes, associées à la dynamique actuelle du marché, donnent toutefois à penser que la situation s'est une fois de plus renversée en faveur des vendeurs. Face à la pénurie d'inscriptions courantes, les acheteurs potentiels ont un choix d'habitations plus limité que les autres années. Le nombre de jours sur le marché a considérablement diminué, tandis la progression des prix, très modeste depuis 2005, affiche désormais un taux à deux chiffres qui s'annonce comme la nouvelle norme. Bien que les vendeurs exigent le prix fort pour leurs propriétés résidentielles, les agents immobiliers ont peu de mal à conclure des ventes, car les acheteurs font maintenant de la surenchère pour les meilleures inscriptions. Selon les prévisions de la SCHL, les inscriptions courantes demeureront peu nombreuses: certains vendeurs voudront profiter de la récente appréciation des propriétés, tandis que d'autres souhaiteront passer à une habitation de moindre superficie, cédant ainsi la place à de jeunes familles. Les propriétaires visant une habitation d'un cran supérieur, qui forment un segment du marché de plus en plus actif et prospère, continueront d'absorber quantité de ces résidences familiales. En conséquence, on peut s'attendre à ce que le marché local de la revente demeure favorable aux vendeurs d'ici la fin de 2008.

Figure 2

Les ventes S.I.A.® seront robustes

Ventes S.I.A.® - Région de St. John's



	2003	2004	2005	2006	2007	2008(p)	2009(p)
Ventes S.I.A.®	3 119	3 203	3 196	3 537	4 471	4 250	4 200

Sources : ACI; (p) : Prévisions de la SCHL.
S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'ascension des prix devrait se poursuivre

Le marché étant résolument vendeur, le prix S.I.A.® moyen des logements devrait afficher une nette ascension cette année et l'an prochain : il est prévu qu'il grimpe de 10,5 % en 2008 et termine l'année à 165 000 $, puis qu'il progresse de 6,1 % l'année suivante pour atteindre 175 000 $ au 31 décembre 2009. Ces deux taux sont présentement supérieurs à la moyenne nationale. Comme le segment des propriétaires désirant acquérir une habitation d'un cran supérieur est très actif sur le marché, ce sont les maisons de deux étages qui connaîtront la hausse de prix la plus marquée durant la période visée par les prévisions. L'importance des frais de possession actuels, liée aux charges de remboursement hypothécaire et à la flambée des coûts de l'énergie, continuera d'affaiblir la demande de maisons de deux étages émanant des accédants à la propriété. Pour ces derniers, les maisons de plain-pied, avec ou sans appartement au sous-sol, resteront vraisemblablement une option intéressante.

Marché du neuf

La construction résidentielle s'annonce vigoureuse

Grâce à un bilan migratoire interprovincial positif et au phénomène des travailleurs qui font la navette entre Terre-Neuve-et-Labrador et l'Alberta, la demande de logements dans la province croîtra cette année, et elle ne fléchira que légèrement l'année prochaine. Le nombre de mises en chantier d'habitations montera dans la province à 2 825 en 2008 et devrait s'établir à 2 850 en 2009. La conjoncture demeurera favorable dans la région métropolitaine de St. John's. La construction résidentielle sera stimulée aussi bien par le dynamisme de l'économie que par des facteurs démographiques. De plus, plusieurs annonces récentes relatives à la valorisation des ressources énergétiques devraient accroître le solde migratoire de la région, ce qui renforcera l'appui apporté à la construction résidentielle. La vigueur accrue de la demande de logements en général soutiendra la croissance des mises en chantier d'habitations dans la région en 2008 et en 2009. Certains acheteurs potentiels se voient toutefois exclus du marché du neuf à cause de la progression soutenue des prix et de la hausse des coûts de construction, qui font encore monter les frais de possession mensuels; par contre, d'autres continuent d'avoir du mal à trouver un logement qui réponde à leurs besoins sur le marché de l'existant local, où l'offre a rétréci, et finissent par acheter une habitation neuve. Plus la demande de logements s'intensifiera, plus ce type de problème se fera sentir. Dans la région de St. John's, les mises en chantier d'habitations devraient se chiffrer à 1 725 en 2008 et à 1 750 en 2009, augmentant de 16,6 % la première année et de 1,4 % la seconde.

L'activité stagnera dans le segment des collectifs

La construction d'ensembles d'habitation devrait stagner durant la période prévisionnelle, à l'exception d'une légère hausse d'activité du côté des copropriétés et des logements abordables. Cette année et l'an prochain, le marché de la copropriété de St. John's, qui est en expansion, sera stimulé par l'augmentation du solde migratoire – toujours positif – attribuable à l'amélioration de l'activité économique et de l'emploi, et par des facteurs démographiques tels que la réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population. Compte tenu de la culmination récente de l'offre et de la hausse du revenu disponible, la demande de jumelés neufs devrait demeurer assez faible, les acheteurs privilégiant les maisons individuelles. Malgré tout, les jumelés neufs, de prix plus bas, conserveront leur attrait pour certains ménages, du moins tant que le prix des habitations en général continuera de monter. La SCHL prévoit que 325 logements collectifs seront commencés en 2008, et 300 autres, en 2009.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera faible

Plusieurs facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation restera plutôt bas en 2008 et en 2009. La hausse des frais de possession freinera le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires. De plus, l'abordabilité des logements locatifs s'est améliorée, et va continuer de s'améliorer, tant que l'augmentation du revenu des ménages locataires sera supérieure à celle des loyers. Le déficit migratoire persistera toutefois chez les jeunes de 18 à 24 ans et gonflera le taux d'inoccupation, étant donné que près de 80 % des ménages de cette tranche d'âge sont locataires. L'offre croîtra légèrement cette année et l'an prochain, grâce aux investissements dans le logement locatif abordable. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs devrait s'établir à 2,5 % en

2008 et à 2,0 % en 2009. Le taux d'inoccupation restera assez stable, mais il sera plus faible que par le passé, ce qui aura tendance à faire monter les loyers, d'autant plus que les propriétaires-bailleurs tenteront de recouvrer les sommes qu'ils ont consacrées ces derniers temps à la rénovation de leurs immeubles. On peut donc s'attendre à ce que les loyers mensuels soient majorés de 5,9 % en 2008 et de 3,8 % en 2009.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Vu que le basculement de l'économie américaine vers la récession, la Banque du Canada a réduit les taux d'intérêt de 50 points de base le 22 avril dernier, comme on pouvait s'y attendre. Depuis le début de la crise financière en août 2007, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations du gouvernement du Canada s'est creusé, illustrant à quel point l'accès aux capitaux s'est renchéri pour les institutions financières. Malgré le repli du rendement des obligations fédérales depuis le mois d'août, les taux hypothécaires n'avaient pas bougé. Ils devraient demeurer faibles en 2008, puis commencer à remonter lentement en 2009, lorsque les investisseurs reprendront confiance dans les marchés financiers. Les taux des prêts hypothécaires de un an et de cinq ans devraient se situer dans des fourchettes allant de 6,75 à 7,25 %, en 2008 et de 7,00 à 7,50 %, en 2009.

Resumé des prévisions RMR de St. John's Printemps 2008	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3 211	3 537	4 471	4 250	-4,9	4 200	-1,2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	6 793	7 292	7 416	7 000	-5,6	6 850	-2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	141 167	139 542	149 258	165 000	10,5	175 000	6,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 096	985	1 174	1 400	19,3	1 450	3,6
Logements collectifs	438	290	306	325	6,2	300	-7,7
Tous types de logement confondus	1 534	1 275	1 480	1 725	16,6	1 750	1,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	196 437	202 698	211 123	226 600	7,3	242 500	7,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	170 000	175 812	189 900	203 750	7,3	218 000	7,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,6	3,7	5,0	7,5	n/a	5,0	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,5	5,1	2,6	2,5	-0,1	2,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	634	635	614	650	-	675	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	90 300	93 400	94 500	97 600	3,3	99 700	2,2
Croissance de l'emploi (%)	0,9	3,4	1,2	3,3	n/a	2,2	n/a
Taux de chômage (%)	8,9	8,1	6,9	6,8	n/a	6,7	n/a
Migration nette [1]	779	1 051	1 500	1 750	16,7	2 000	14,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64273_2008_B01